

PROAKTIV

Fritidsbolig i naturskjønne
omgivelser



SKÅRET 56





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KVIKNESKOGEN

Fritidsbolig i naturskjønne omgivelser på kvikneskogen med 9 sengeplasser, terrasse på 43 m2, uthus og solcelleanlegg

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skåret 56, 2500 TYNSET

Gnr./Bnr.: Gnr. 146, bnr. 19, i Tynset kommune

Prisantydning: 500.000,-

Omkostninger: 31.490,-

Totalpris: 531.490,-

Kommunale avgifter: 2.878,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1969

Rom/soverom: 3/3

BRA: 78 m²

BRA-i: 65 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Vei frem til hytten. Opparbeidet oppstillingsplass like nedenfor bakken som går opp til hytten for to biler. Dette kan man benytte de dag det evt. ikke anses å være bilvei frem til hytten. Se info om tinglyste rettigheter.

Tomt: 987.2 m²

Energimerke: Energiklasse: .

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	26	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Skilleside	Plantegninger
34	39	40	62
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema
94			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Salgsprosessen ble profesjonelt utført fra start til slutt.»

“En gjennomgående god opplevelse fra kontraktsignering til oppgjøret var utført. Kan trygt anbefale de til andre som skal selge bolig”.

Huseier: Ådne Mehlum

“Fra første møte med megler følte man seg utrolig godt ivaretatt”

“Fin opplevelse med vår første bolig. Imøtekommande og dyktig megler”.

Huseier: Gina Arnesen

“Jeg opplevde hele kjøpsprosessen og salgsprosessen som ryddig og god.”

“Jeg ble godt ivaretatt, og hadde full tillit til at megler hadde kontroll og overblikk. Andreas er kar jeg vil skryte av og anbefale videre”.

Huseier: Anders F Waadeland

“Andreas var lett å forholde seg til, og han fulgte opp prosessen tett hele tida med personlig engasjement og gode tips og råd..”

“Ryddig, hyggelig, tilgjengelig og "på" hele tida. Godt humør og en god slump med humor”.

Huseier: Elisabet Selås

“Veldig fornøyd med informasjon og oppfølging av Andreas Eidsli.”

“Alt foregikk greit å ryddig så jeg kan trygt anbefale proaktivog grundig. Vil gjerne anbefale til andre”..

Huseier: Kurt Roger Tindvik

“Er veldig fornøyd med Proaktiv og Andreas Eidsli.”

“Veldig godt forberedt til første møte, og også resten av prosessen. Rolig og jordnær i forhold til tidligere meglere vi har vært i kontakt med. Kommer nok mest sannsynlig å bruke Proaktiv ved eventuelle senere salg.”.

Huseier: Marit Muhle Martinsen

“Andreas var alltid blid og positiv.”

“Kjempefornøyd med gjennomføring av salg og kan anbefales”.

Huseier: Agnes Oline Engen

“Profesjonell, kunnskapsrik, tillitsvekkende og effektiv.”

Huseier: Are Sand

“Vel gjennomført oppdrag.”

“Meget hyggelig og forståelsesfull meglerassistent som fulgte opp på en fremragende måte”.

Huseier: Fredrik Gaustad

“Svært seriøst selskap!”

“Alltid mulig å få tak i megler, alltid høflig og alltid positiv. Smarte løsninger og generelt god kjemi. Veldig fornøyd med markedsføring, bilder og generelt hele samarbeidet med Andreas. Anbefales varmt <3”.

Huseier: Lena Anette Pedersen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Andreas Eidsli Liland**



Andreas Eidsli Liland
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 979 49 932
E-post: ae@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

Andreas Eidsli er et arbeidsjern av en eiendomsmegler. Han er oppvokst i Skaun og er vant til å ta i et tak. Selv har han god erfaring fra tidligere jobb i blant annet byggebransjen som har gitt en god plattform for eiendomsmeglingen. Nå er han en del av drømmelaget i Proaktiv Heimdal med høye ambisjoner.

Andreas er opptatt av profesjonalitet og pålitelighet i jobben, og er kjent for å gjøre "alt og litt til" for kundene sine. Han er proaktiv og opptatt av å skape de beste resultatene sammen med kunden gjennom god oppfølging og høyt fokus på fag. Det skader heller ikke med et lite glimt i øyet.

Velkommen til Kvikneskogen og idyllisk natur. Eiendommen ligger i et etablert fritidsområde som bugner av flotte utfartsområder.

Fra hytta er det kort vei til løypenettet på Kvikneskogen, som knytter seg til milevis med preparerte skiløyper gjennom åpne fjellvidder og lun skog. Om sommeren byr området på flotte turmål som Forollhogna nasjonalpark, kjent for sitt rike dyreliv og imponerende turmuligheter.

Tynset sentrum ligger kun ca. 30 minutters kjøring fra eiendommen. Her finner du dagligvarebutikk, bensinstasjon, serveringstilbud og øvrige servicetjenester. Mens den historiske bergstaden Røros ligger omtrent 80 km unna og byr på et rikt kulturtilbud, hyggelige restauranter og spennende butikker gjennom hele året.

Eiendomsmegler MNEF **Andreas Eidsli Liland**

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

Verdifulle kunder
fortjener **verdifull**
rådgivning.



Proaktiv Heimdal

Dette er oss

Beliggenhet

Du finner oss i gamle
Meierigården, midt i Heimdal
sentrum.

Gratis kundeparkering rett
utenfor.

Adresse:

Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

På Heimdal er vi ni engasjerte
medarbeidere som tilsammen sitter på
bred erfaring og høy kompetanse innen
formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det
er å ha fornøyde kunder. Noe som vi
oppnår gjennom gode, gjennomtenkte
prosesser som fører til verdiskapende
resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste
opplevelsen, stiller vi høye krav til både
oss selv som eiendomsmeglere og til
våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer
og interiørkonsulenter som vi er trygge
på at leverer den høye kvalitet som våre
kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår
avtalen med som følger deg gjennom
hele prosessen fra start til slutt, ikke en
medarbeider som er ukjent med boligens
eller eiendommens kvaliteter.
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg
og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet
har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i
toppen i mange år både i vår egen
landsdekkende kjede og blandt landets
meglerkjeder forøvrig når det gjelder
kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og
det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.



KVIKNESKOGEN

Kommune: Tynset / *Område:* Kvikneskogen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Skåret 56 på Kvikneskogen, et veletablert og populært hytteområde med sprett hyttebebyggelse i vakre fjellomgivelser på Kvikne. Her får du en fredelig beliggenhet med nærhet til flott turterreng, preparerte skiløyper og jakt- og fiskeområder, samtidig som du har bilvei frem.

Fra hytta er det kort vei til løypenettet på Kvikneskogen, som knytter seg til milevis med preparerte skiløyper gjennom åpne fjellvidder og lun skog. Om sommeren byr området på flotte turmål som Forollhogna nasjonalpark, kjent for sitt rike dyreliv og imponerende turmuligheter.

Tynset sentrum ligger kun ca. 30 minutters kjøring fra eiendommen. Her finner du dagligvarebutikk, bensinstasjon, serveringstilbud og øvrige servicetjenester. Mens den historiske bergstaden Røros ligger omtrent 80 km unna og byr på et rikt



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Røros lufthavn	1 t 12 min 🚗
🚋 Langtjernet Linje 135, 882, 998	12 min 🚶 1.1 km
🚋 Bubakken Linje 135, 882, 998	1 min 🚗 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Marked Kvikne	11 min 🚗
Post i butikk, PostNord	14 km

SPORT

⚽ Kvikne skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚗 13.9 km
⚽ Kvikne friidrettsanlegg Ballspill, fotball, friidrett	13 min 🚗 17.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kvikne Fjellhotell	10 min 🚗
🚗 Recharge Coop Marked Kvikne	11 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



kulturtilbud, hyggelige restauranter og spennende butikker gjennom hele året.

Området er et eldorado for friluftsjinteresserte med nærhet til flere attraktive fiskevann. Jaktmulighetene er også svært gode med muligheter for kjøp av kort via Inatur. Store utmarksområder i umiddelbar nærhet.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Dette er en beliggenhet som passer perfekt for deg som ønsker en hytte hvor du kan senke skuldrene, nyte stillheten og samtidig ha enkel tilgang til noen av Midt-Norges flotteste natur- og friluftsområder, året rundt.

Bebyggelse
 Sprett fritidsbebyggelse

Adkomst
 Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

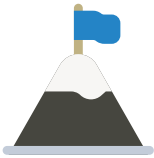


AVSTAND TIL BYER

Orkanger	1 t 50 min 🚗
Trondheim	1 t 55 min 🚗

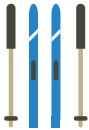
HØYDE OVER HAVET

702 m



VINTERSPORT

- Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 198 m
 - 125 km preparert løype innenfor 15 km



- Alpin
- Savalen skisenter
 - Kjøretid: 36 min
 - Skitrekk i anlegget: 3



AKTIVITETER

Orkelbogen Friluftssenter 7 min 🚗



VELKOMMEN TIL SKÅRET 56

Fritidsboligen ligger skjærmet til i naturskjønne omgivelser og nyter godt av den lange solgangen til sene sommerkvelder

Parkering

Vei frem til hytten.

Opparbeidet oppstillingsplass like nedenfor bakken som går opp til hytten for to biler. Dette kan man benytte de dag det evt. ikke anses å være bilvei frem til hytten. Se info om tinglyste rettigheter.

Tomtestørrelse

987,20 m²

Beskrivelse av tomt

Vedlagte kart viser at deler av uthuset krysser tomtegrensen og over på annenmannsgrunn.

Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Avvik ligger et sted mellom 2 meter og 5 meter. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Konferer med megler ved spørsmål.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Fritidsbolig med tilbygg er oppført i én etasje over søyler/pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel, og inngangspartiet tyder å være et tilbygg fra 1992. Taket har saltaksform, med et parti over inngangspartiet som er nokså flatt, og det vanntette sjiktet er av papp. I stue er det sperrekonstruksjon over åser av tre med lukket skråhimling, mens resterende deler av boligen

har flate himlinger og vurderes å ha kaldloft; utvendig er det luftespalter ved gesimsen og synlig taktro av trepanel. Etasjeskilleren er av trebjelkelag, og det er en synlig stålbjelke som bærer deler eller hele gulvkonstruksjonen. Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass, med ett stuevindu med isolerglass fra 1972, og hovedytterdøren er malt. Bygningen er oppført på søyler slik at tradisjonell drenering langs grunnmur ikke er relevant, og taket har takrenner og nedløp. Det er oppført terrasse over pilarer med rekkverk av behandlet tre, utepeis og trapp ned til terreng.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer og dører

Avvik: Værslitte karmen med behov for vedlikehold
Eldre enn 35 år med usikker levetid

-Isolerglasset i det ene stuevinduet er eldre enn 35 år.

-Det er en sannsynlighet for at vinduet med isolerglass i stua inneholder PCB i forseglingslimet ut fra alderen. Dette er en skadelig miljøgift. Se HMS-punktet i rapporten for videre vurdering og beskrivelse av tiltak.

-Vinduer med koblet glass, samt hovedytterdøren mangler tettelisten.

-Enkelte av vinduene, samt hovedytterdøren har skjevheter slik at det blir glipper mellom karmen og åpningsvindu/dør.

Flere innvendige dører tar i karm. Allerede nevnte skjevheter i bygningen (grunnmur og fundamenter) vurderes som årsaken.

-Karmen i vinduer og ytterdør er slitte.

- Yttervegg og fasade

Avvik: Slitasje/sprekker i kledningen

Kledning har tegn til nedbrytning i nedre del.





Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
-Det er en del slitasjegrad i deler av kledningen i form av værslitasje, falming i overflatebehandling og sprekker i kledning.
-Et og annet kledningsbord har tegn til nedbrytning i nedre del. Kledningen er stedvis avsluttet nært terrenget, som kan være årsaken til påvist nedbrytning.
-Videre er det registrert liten eller ingen lufting av kledningen.

- Renner og nedløp
Avvik: Frost og isbelastning i renner / nedløp
-Det er registrert deformasjoner i takrenner og nedløp, hvor frostbelastning kan være en medvirkende årsak til deformasjon i nedløpsrør. Det vurderes at skjevhetene i takkonstruksjonen kan være medvirkende årsak til deformerte takrenner. Videre er det ikke etablert raftbeslag.

- Skorstein over tak
Avvik: Pipemuren fremstår å kunne ha vedlikeholdsbehov, og at det er noe svai/skjevhet i muren.

- Taktekking
Avvik:
Takvinkel/helling er utilstrekkelig for valgt tekkemateriale
Aldringslitt
Sprø papp
Mosegrodd
Ufagmessig utførelse
-Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er passert.

- Kjøkken Overflater og innredning
Avvik:
-Benkeplaten langs yttervegg mangler innfesting.
-Det er noe variabel løsning på benkeplate ved kokeutstyret, da det står en løs benkeplate over kjøleskapet for plassering av kokeutstyr.

- Kjøkken avtrekk
Avvik:
- Naturlig avtrekk utilstrekkelig løsning
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Det er registrert spor etter gnagere
-Undertegnede registrerte muselort i oppvaskbenken samt på gulv i vask-/stillerom, noe som tyder på tidvis aktivitet av mus.

TG3 – Store eller alvorlige avvik:

- Grunnmur og fundament
Avvik:
-Det er registrert større skjevheter i boligen. En synlig pilar på baksiden tyder å kunne ha en skade.
-Det er registrert en synlig pilar på baksiden som kan ha en skade, men det er vanskelig å kontrollere tilstrekkelig, slik at dette er befattet med usikkerhet.
-Videre er det registrert godt synlige skjevheter i boligen, som tyder på større bevegelser/setninger. Det er skjevsetninger i gulv og i takkonstruksjon.

- Terrengforhold
Avvik:
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen
- Takvann renner/ledes ikke bort
- Terrenget har tydelig fall mot boligen på baksiden, noe som medfører at bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann.
- Vann fra taknedløp ledes delvis ikke tilfredsstillende bort, ved at det ene nedløpet ledes direkte ut på terrassen.

- Balkong, terrasse, platting
Avvik:
- Setninger i fundament
- Det er påvist råte/nedbrytning og høy slitasjegrad i trevirke.
- Det er registrert stedvise skjevheter, hvor bevegelser i grunnen kan være årsaken. Ved stikkprøver er det påvist råte enkelte steder i deler av rekkverket, og gulvet har dels tegn på nedbrytning i overflaten. Terrassen har generelt sett til dels høy slitasjegrad. På grunn av kombinasjonen av avvikene er det satt en TG 3 på terrassen.

- Takkonstruksjon og loft
Avvik:
- Betydelig nedbøyning eller deformasjon
- Usikker lufting av konstruksjon
- Det registreres store skjevheter og deformasjoner i takkonstruksjonen.
- Overflater i de lukkede skråhimlingene viser ingen synlige skadesymptomer. Videre er det usikkert om luftingen inn til loft/takkonstruksjon er tilstrekkelig ivaretatt.
- Adkomsten til loftet ble ikke registrert av undertegnede på befaringsdagen, men er av eier opplyst å være etablert på nordsiden av boligen. Loftet er ikke kontrollert, og det er derfor ikke avklart eventuelle fukt- eller skadedyrforhold.

- Etasjeskille og gulv på grunn
Avvik:
-Skjevheter i etasjeskiller er godt synlige og merkbare ved befaringen. Det er en del skjevsetting i konstruksjonen, med risiko for svikt og skjulte skader.
-Det er en synlig stålbjelke som bærer deler eller hele gulvkonstruksjonen. Denne er registrert å ha rust av ukjent omfang.
-Ved bildetaking under boligen er det registrert noe misfarging som symptom på fuktpåvirkning. Her er det ikke

synlige råteskader, men det er anbefalt med nærmere undersøkelser.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
Avvik:
-Sotluke er plassert for nær brennbart materiale
-Det er registrert at sotluke er plassert for nær brennbart materiale.
-Det er en sprekk i pipemuren ved sotluka. Det er en større sprekk mellom pipe og brannmur.
-Vedovnen har noen rustflekker.

- Vvs
Avvik:
-Avløpsrør er eldre og har usikker fremtidig funksjon.
-Støpejernssluket har betydelig rust.

Bygningssakskyndig

Torsdag, 3. september 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

4) Er det utført arbeid på fasade?
Ja, bygd på 1991/ 1992

16) Er det tegn på setningskader?
Ja, påle ved inngangspartiet har seget.

18) Har det vært skadedyr i boligen?
Ja, tatt en mus siden den ble oppsatt. Etter det ble oppdaget, ble det tettet et hull som ble funnet i etterkant.

22) Har du bygd på?
Ja, bygd på kjøkken, soverom og "bad" i 91/ 92



I NATURSKJØNNE OMGIVELSER

Stor terrasse på hele 43 kvm
med utepeis og fantastiske
solforhold



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

BRA-i 65 kvm: Kjøkken, spisestue, stue, vindfang, 3 soverom og vask-/stellerom.

TBA 43 kvm: Terrasse og balkongareal

Uthus:

BRA-e 13 kvm: Bod og utedo.

Areal

Fritidsbolig

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 65 kvm

Total BRA: 65 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 43 kvm

Uthus

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 13 kvm

Total BRA: 13 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er vaskekum i stål. Av utstyr er det gassutstyr i bruk i dag, herunder koketopp og kjøleskap. Kjøkkenet har naturlig avtrekk og ventilering ved åpning av vindu. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, og rom for varig opphold har ventiler i vegger.
- Vannledninger: Boligen har ikke innlagt vann.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast. I vask/stellerom er det et støpejernssluk. Avløpsløsningen går ut til terreng.
- Andre installasjoner: Det er solcelleanlegg med åpent ledningsnett. Batteripakke og regulator er plassert i stue. Det er trekt strøm til tomten slik at det vil være mulig å koble seg på strømmettet om man ønsker det. Kjøper vil da være ansvarlig for tilkobling/ tilkoblingsavgifter.

Oppvarming

Vedfyring.

Boligen har vedovn.





Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

1999:

- Satt inn en brukt kjøkkeninnredning.

1992:

- Boligen ble tilbygd. Terrasse ble forlenget.

**ROMSLIG STUE PÅ CA.
21 KVM.**

Rommet byr på en god takhøyde
som gir en luftig å god
romfølelse.



SOVEROM

Fritidsboligen har tre soverom på 4, 6 og 6 kvm
og byr på hele 9 sengeplasser.



KJØKKEN

Her kan man enkelt holde dialogen med de rundt spisestuen samtidig som man tilrettelegger for et hyggelig måltid.



VASK-/ STELLEROMMET

Med støpejernssluk og avløp til terreng.



BOD OG UTEDO

Uthuset rommer bod og utedo, og er oppført i én etasje over pilarer. Saltaksform, torvtekket tak og vinduer med enkelt glass er oppgitt i rapporten.



PLANTEGNING

2500 Tynset - Skåret 56
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

987,20 m²

Beskrivelse av tomt

Vedlagte kart viser at deler av uthuset krysser tomtegrensen og over på annenmannsgrunn. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende. Avvik ligger et sted mellom 2 meter og 5 meter. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Konferer med megler ved spørsmål.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:
Eiendomsskatt 0,4%fritid: kr 1100,00
Renovasjon fritid: kr 1777,50

Totalt: kr 2877,50

Kommunale avgifter

2.878,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Vi har ikke fått innhentet formuesverdi på denne boligen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Forsikring, kommunale avgifter og vedlikehold av vei.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger bygningsanmeldelse for hytte på gnr. 146/1, datert 13.10.1970.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at det er satt opp et tilbygg samt bygd en utedo/ utebod som ikke er byggesøkt/ byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

07.11.1972 - Dokumentnr: 4822 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3427 Gnr:146 Bnr:1

07.11.1972 - Dokumentnr: 4823 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3427 Gnr:146 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett
i bestemmelsen står det om rett til å benytte eksisterende vei frem til gjeldende eiendom og videre rett til å hente vann, evt. legge vannledning frem til eiendommen. Eier av gjeldende eiendom (Fjelltun) har rett til anvist parkeringsplass på overdragerens eiendom i den utstrekning det ikke er bilvei frem til egen eiendom.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommunedelplan Delplan Kvikneskogen (id Kvikneskogen), med ikrafttredelse 25.06.2002. Delareal 987 m² er avsatt til LNF-område, Nåværende.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF. Kommune opplyser at det er restriktiv

Kjerneinformasjon

praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Med eiendommen følger rett til å nytte allerede eksisterende vei over selgerens eiendom frem til Fjelltun. Privat vei.
Tilknytning vann: Boligen har ikke innlagt vann, men det er tinglyst rett til å hente vann/ legge vannledning frem til eiendommen.
Tilknytning avløp: Avløpsløsningen går ut til terreng.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

500 000,00 (Prisantydning)

500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
12 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

13 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
31 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

513 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
531 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eiendommen selges med alt av innbo og løsøre som er på visning.

Eier

Åse Mehlum

Tilbud på lånefinansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglervederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 55 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 500, Markedspakke Premium veiledende kr. 23.900,- kr 15 000, Meglervederlag på overtakelse kr. 3.000 ved evt. tilstedeværelse kr 0, Oppgjørshonorar kr 6 990, Spørring i grunnboken kr 250, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Trykking av prospekt kr 2 500, Visning (pr. stk.) kr 3 500 Utlegg og andre utgifter: Hjemmelserklæring kr 545, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 300, Utlegg fotograf kr 3 290, Utlegg kommunale opplysninger kr 2 338, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport Takstforum kr 12 655 Sum vederlag kr. 105 140 Sum utlegg og andre utgifter kr. 19 673 Totalt kostnadsoverslag kr. 124 813 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
22.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Skåret 56

2500 TYNSET

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype:

Fritidsbolig

Byggeår:

1970

Fritidsbolig BRA:

65 m²

Fritidsbolig BRA-i:

65 m²

Sum alle bygg BRA:

78 m²

Sum alle bygg BRA-i:

65 m²

Rapportdato:

15.9.2026 (Gyldig til 15.9.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

8

TG-3

7

TG-IU

0

Supertakst

GNR: 146 BNR: 19

Snorre Kolstad
Uavhengig takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

Skåret 56
2500 Tynset

40

SKÅRET 56

Vedlegg

1. Tilstandsgradene	
TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Supertakst

Skåret 56, 2500 Tynset

2 av 22

PROAKTIV.NO

41

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	TG 3 på grunn av: -Det er registrert større skjevheter i boligen. TG 2 settes for: -En synlig pilar på baksiden tyder å kunne ha en skade.
Terrengforhold	-Flatt terreng eller fall inn mot boligen. -Takvann renner/ledes ikke tilfredsstillende bort.
Balkong, terrasse, platting	-Setninger i fundament. -Det er påvist råte/nedbrytning og høy slitasjegrad i trevirke.
Takkonstruksjon og loft	TG 3 på grunn av: -Betydelig nedbøyning eller deformasjon. TG 2 settes for: -Usikker lufting av konstruksjon.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 3 på grunn av : -Skjevsettinger/nedbøyinger og risiko for svikt og skader. TG 2 settes for: -Rust i stålbjelke. -Misfarging oppunder gulvkonstruksjon som kan komme av fukt.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG 3 på grunn av: -Avvik opp mot dagens forskrifter (tildekte sider og sotluke for nært brennbart materiale). TG 2 settes for: -Pipe/brannmur har sprekker. -Vedovnen har rustflekker.
Vvs	-Avløpsrør er eldre og har usikker fremtidig funksjon. -Støpejernssluket har betydelig rust.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	-Værslitte karmen med behov for vedlikehold. -Isolerglass i stuevinduet er eldre enn 35 år med usikker levetid. -Skjevheter i dører og vinduer.
Yttervegg og fasade	-Slitasje/sprekker i kledningen. -Kledning har tegn til nedbrytning i nedre del. -Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Renner og nedløp	-Frost og isbelastning i renner / nedløp. -Det er ikke etablert raftbeslag.
Skorstein over tak	-Pipemuren fremstår å kunne ha vedlikeholdsbehov, og at det er noe svai/skjevhet i muren.
Taktekking	-Takvinkel/helling på inngangspartiet er utilstrekkelig for valgt tekkemateriale. -Aldringslitt, sprø og mosegrodd papp. -Ufagmessig utførelse. -Vanntett sjikt har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon.
Kjøkken - Overflater og innredning	-Benkeplater er ikke festet inn.
Kjøkken - Avtrekk	-Naturlig avtrekk utilstrekkelig løsning.
Skadedyr og fuktkrevende insekter	-Eier har opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr. -Det er registrert spor etter gnagere.

Lovlighet / HMS
Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger Fritidsbolig: -Det er avvik i plassering/antall av vinduer opp mot byggetegningene. Dette er å betegne som søknadspliktige fasadeendringer. -Det er ingen tegninger av tilbygget. -Videre er det noen avvik i romløsningen. Det kan være foretatt søknadspliktig tiltak (bruksendring) der hvor kjøkkenet er trekt ut til ytterveggen i rom som er omsøkt som "Div". Andre endringer i romløsning vurderes foretatt innenfor boligens hoveddel uten endret bruk. -Søknadspliktige endringer mot byggemeldte tegninger kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Kontakt byggesakskontoret for videre vurdering. Uthus: -Kommunepakken inneholder ingen tegninger for uthuset. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Kontakt byggesakskontoret for videre vurdering.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde -Soverommene har for lite dagslysinnslipp, mot dagens krav på 10% lysinnslipp (glassflate) av rommets gulvflate. Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom. Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav. -Takhøyden i rommene for varig opphold, med unntak av stue måles til ca. 2,1 meter og er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom. Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet. Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.
Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp -Trapp ved terrasse mangler rekkverk/håndløper. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk/håndløper må monteres iht. gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket. -Rekkverket er lavere enn dagens krav på terrasse. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet iht. dagens sikkerhetskrav.
Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år -Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år. Risikoen ved brannslukkingsapparat over 10 år gammelt, er f.eks. at apparatet kan svikte i en kritisk situasjon fordi pulveret har klumpet seg, trykket har falt, eller ventiler og pakninger har morknet. Det kan føre til at apparatet ikke virker i det hele tatt, eller at det lekker ut trykk over tid. Avviket fører til økt risiko for liv og helse i en brannsituasjon.
Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige -Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiing og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt. Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiing og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiing ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning. Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Bruk av gass
Til informasjon: Gassbeholdere må alltid stå oppreist på et stabilt underlag, lagres på et godt ventiltert sted og sikres mot velting. Det er strengt forbudt å lagre propan i kjellere eller rom under terreng. Det må være god lufting der gassen skal oppbevares. Hvis det skulle bli lekkasje i gassbeholderen er det viktig at gassen kan sive vekk. Du kan oppbevare gass inne eller ute. For videre informasjon, se www.dsb.no/sikkerhverdag/gass-og-brannfarlig-vaske/
Vindu med isolerglass som kan inneholde PCB-forseglingslim
-Det er en sannsynlighet for at vinduet med isolerglass i stua inneholder PCB i forseglingslimet. Dette er en skadelig miljøgift. PCB ble mye brukt i perioden 1960–1980, og spesielt i norskproduserte isolerglassruter fra 1965–1975. Ved renovering skal vinduet leveres som spesialavfall. Se https://www.norskgjenvinning.no/ for mer informasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

3.9.2026

Rapportdato

15.9.2026

Hjemmelshavere

Navn:

Åse Mehlum

Navn:

Olav Mehlum

Tilstede ved inspeksjon:

Nei

Tilstede ved inspeksjon:

Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Snorre Kolstad

Firma:

Takst-Forum Trøndelag AS

Tittel:

Uavhengig takstingeniør

Profesjonsansvarsforsikring:

Frende Forsikring

Telefon:

48033863

Epost:

sk@tft.no

Adresse:

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

TAKST -
FORUM
TRØNDELAG

Egne premisser:

-Kontrollen under boligen er begrenset på grunn av tilkomstmuligheten.

-Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, slik at tekking, pipe og tilhørende konstruksjoner er begrenset kontrollert.

-Kaldloftet ble ikke inspisert på grunn av at adkomst ikke ble registrert av undertegnede. Det er opplyst av eier at denne foreligger på nordre del av boligen.

Informasjon om boligen

Adresse:

Skåret 56, 2500 Tynset

Kommunenr:

3427

Gårdsnr:

146

Bruksnr:

19

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Festenr:

Byggeår:

1970 - Byggeåret er basert på informasjon i matrikkelen, samt byggetillatelsen.

Boligtype:

Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig med tilbygg oppført i én etasje over pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År

Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

1991/92

Boligen ble tilbygd og romløsning ble endret. Terrasse ble forlenget.

Nei

1999

Satt inn en brukt kjøkkeninnredning.

Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		

Oppsummering av BRA alle bygg					
Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	65	65	0	0	43
Uthus	13	0	13	0	0
Totalt m²	78	65	13	0	43

Bygning: Fritidsbolig					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65	0	0	43
		Kjøkken, spisestue, stue, vindfang, 3 soverom, vask-/stillerom.			
Totalt m²	65	65	0	0	43

Bygning: Uthus					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
		Bod, utedo.			
Totalt m²	13	0	13	0	0

Kommentar til arealberegning	
-Rombenevneelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.	

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	Søyler/pilarer
-Bygningen er oppført på søyler. Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert. Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament		TG-3
	Type Fundament/grunnmur	Søyler/pilarer
	Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
	-Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
	Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	Ja
	Observerte avvik: Det er registrert større skjevheter i boligen. En synlig pilar på baksiden tyder å kunne ha en skade.	
Oppsummering		TG-3
-Det er registrert en synlig pilar på baksiden som kan ha en skade, men det er vanskelig å kontrollere tilstrekkelig, slik at dette er befattet med usikkerhet. -Videre er det registrert godt synlige skjevheter i boligen, som tyder på større bevegelser/setninger. Det er skjevsetninger i gulv og i takkonstruksjon.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
-Det må foretas nærmere undersøkelser av pilarer generelt. Kontrollen ved befaringen er meget begrenset av tilkomstmuligheten, blant annet ved synlige fundamenter, og særlig på undersiden av boligen. Eventuelle skader på pilarer kan svekke bærefunksjonen, og må eventuelt utbedres. -Manglende utbedringer øker risikoen for skader på tiliggende konstruksjoner over tid, herunder vegger, gulv og tak. Ved inspeksjon av takflatene er det store skjevsetninger, med økt skaderisiko på bygningsdelen. Det må foretas opprettinger av bygningen, og eventuelt tiltak for å begrense videre bevegelser. Sjablongmessig estimat blir noe usikkert på grunn av ukjent omfang av eventuelle skader/skjevheter. Det bør innhentes et estimat fra en utførende håndverker.		
Kostnadsestimat		20 000 - 100 000


Pilar med symptom på skade.

6.3 Terrengforhold



Bilde av nedløp som er avsluttet over terrasse.



Bilde av terreng med fall mot boligen.

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-3



Eksempel på slitasjegrad og nedbrytning i trevirket.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	Ja
Observeerte avvik: Flatt terreng eller fall inn mot boligen	
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	Ja
Observeerte avvik: Takvann renner/ledes ikke bort	
Oppsummering	TG-3
-Terrenget har tydelig fall mot boligen på baksiden, noe som medfører at bygningen er utsatt for tilsig av overflatevann. -Vann fra taknedløp ledes delvis ikke tilfredsstillende bort, ved at det ene nedløpet ledes direkte ut på terrassen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Manglende bortledning av overflate- og takvann kan over tid gi økt fuktbelastning mot bygningen og risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes. Sjablongmessig estimat er satt for utbedring av terrengforholdene. Det bemerkes at undersiden av boligen er begrenset kontrollert på grunn av manglende tilkomstmulighet, og dette er medvirkende årsak til at det er satt TG 3. Det er særlig nærhet til vegg- og gulvkonstruksjon der hvor terrenget har fall mot boligen.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000



Eksempel på slitasjegrad.



Eksempel på råteutvikling.

6.5 Vinduer og dører

TG-2



Eksempel på utettheter.



Eksempel på karmslitasje.

Oppsummering	TG-3
-Det er registrert stedvise skjevheter, hvor bevegelser i grunnen kan være årsaken. Ved stikkprøver er det påvist råte enkelte steder i deler av rekkverket, og gulvet har dels tegn på nedbrytning i overflaten. Terrassen har generelt sett til dels høy slitasjegrad. På grunn av kombinasjonen av avvikene er det satt en TG 3 på terrassen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Dersom påviste skader og råte ikke utbedres, vil nedbrytning og skjevheter forventes å utvikle seg videre og kunne svekke konstruksjonen og redusere sikkerheten ved bruk. Videre undersøkelser for å påvise omfang av skader må foretas. Lokale utbedringer legges til grunn, men det kan ikke utelukkes at kostnader kan påløpe ved nærmere undersøkelser.	
Kostnadsestimat	Under 20 000

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass. -Malt hovedytterdør. -Innvendig er det fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er et vindu med isolerglass fra 1972 i stua.	
Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Observeerte avvik: Værslitte karmer med behov for vedlikehold	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	Ja
Observeerte avvik: Eldre enn 35 år med usikker levetid	



Eksempel på karmslitasje.

Oppsummering	TG-2
-Isolerglasset i det ene stuevinduet er eldre enn 35 år. -Det er en sannsynlighet for at vinduet med isolerglass i stua inneholder PCB i forseglingslimet ut fra alderen. Dette er en skadelig miljøgift. Se HMS-punktet i rapporten for videre vurdering og beskrivelse av tiltak. -Vinduer med koblet glass, samt hovedytterdøren mangler tettelist. -Enkelte av vinduene, samt hovedytterdøren har skjevheter slik at det blir glipper mellom karmer og åpningsvindu/dør. Flere innvendige dører tar i karm. Allerede nevnte skjevheter i bygningen (grunnmur og fundamenter) vurderes som årsaken. -Karmer i vinduer og ytterdør er slitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet. -Det anbefales å etablere tettelist. -Konsekvensen ved manglende tettelist kaldtrekk og økt risiko for fuktinntrengning. -Vinduer og dører bør rettes opp, men det vil være behov for tiltak på fundamenteringen før dette eventuelt vurderes. Skjevhetene har dels ført til utettheter og tung åpne/lukkefunksjon, som gir økt risiko for fuktinntrengning og dårligere bruksfunksjon. -Jevnlig vedlikehold er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. På sikt utelukkes det ikke behov for utskiftinger.	

6.6 Yttervegg og fasade	TG-2
	Type veggkonstruksjon: Trekonstruksjon
	Type fasade/kledning: Stående kledning
	Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
	-Boligen ble tilbygd i 1992. Dette tyder å være inngangspartiet.
	Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader? Ja
	Observerte avvik: • Slitasje/sprekker i kledningen • Kledning har tegn til nedbrytning i nedre del.
	Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja
	Observerte avvik: • Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning
	Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei
	Oppsummering TG-2 -Det er en del slitasjegrad i deler av kledningen i form av værslitasje, falming i overflatebehandling og sprekker i kledning. -Et og annet kledningsbord har tegn til nedbrytning i nedre del. Kledningen er stedvis avsluttet nært terrenget, som kan være årsaken til påvist nedbrytning. -Videre er det registrert liten eller ingen lufting av kledningen.



Stikkprøve i kledning med skadesymptom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. Videre bør kledningen og/eller terrenget rundt boligen justeres for å hindre videre opptrekk av fukt. Kledning avsluttet nært terrenget øker risikoen for skadeutvikling i kledning og veggkonstruksjon. Nærmere undersøkelser anbefales. -På generelt grunnlag anbefales det utbedring av luftingen, men det er ikke registrert utvendige symptomer som følge av dårlig lufting. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

6.7 Renner og nedløp	TG-2
Er det synlige avvik på takrenner og nedløp? Ja	
Observerte avvik: • Frost og isbelastning i renner / nedløp	
Oppsummering	TG-2
-Det er registrert deformasjoner i takrenner og nedløp, hvor frostbelastning kan være en medvirkende årsak til deformasjon i nedløpsrør. Det vurderes at skjevhetene i takkonstruksjonen kan være medvirkende årsak til deformerte takrenner. Videre er det ikke etablert raftbeslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av under tegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Eventuelle lekkasjer/dårlig avrenning kan føre til skader på tiliggende konstruksjoner over tid. -Manglende raftbeslag kan gi økt risiko for at vann trekker inn mot tiliggende konstruksjoner og bidra til fuktbelastning på takfot og yttervegg over tid. Utbedring bør påregnes for å sikre kontrollert bortledning av vann.	
Eksempel på deformert takrenne.	

6.8 Skorstein over tak	TG-2
------------------------	------



Oversiktsbilde.

Inspisert fra:	Fra bakken
Pipe over tak er av tegl.	
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	Ja
Observerte avvik: Pipemuren fremstår å kunne ha vedlikeholdsbehov, og at det er noe svai/skjevhet i muren.	
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	Nei
Oppsummering	TG-2
-Skorsteinen over tak er kontrollert fra bakken, noe som gir en begrenset vurdering av tilstanden. Ved kontrollen fremstår pipemuren å ha vedlikeholdsbehov, og det observeres noe svai/skjevhet i muren, men det er ikke kjent om pipa er ustabil eller ikke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Manglende vedlikehold av pipa kan over tid føre til utvikling av skader. Det anbefales en nærmere undersøkelse av skorsteinen fra tak for å avdekke omfang og eventuelt behov for utbedring.	

6.9 Takkonstruksjon og loft

TG-3



Eksempel på store deformasjoner i takkonstruksjon.

Type konstruksjon	Annet
I stue er det sperrekonstruksjon over åser av tre. Det er lukket skråhimling. I resterende deler av boligen er det flate himlinger, og det vurderes kaldloft. Fra stue kan man se en lufterventil inn til loftet, men denne er lukket ved befaringen. Utvendig er det luftespalter ved gesimsen. Det er synlig taktro av trepanel. Adkomsten til loftet ble ikke registrert av undertegnede på befaringsdagen, men er av eier opplyst å være etablert på nordsiden av boligen.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
Observerte avvik: Betydelig nedbøyning eller deformasjon	
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	Ja
Observerte avvik: Usikker lufting av konstruksjon	
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	Ikke kontrollert
-Ikke kontrollert loft på grunn av at adkomsten ikke ble registrert av undertegnede ved befaringen. Overflater i lukkede skråhimlinger innvendig har ingen synlige skadesymptomer.	
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ikke kontrollert
-Ikke kontrollert loft på grunn av at adkomsten ikke ble registrert av undertegnede ved befaringen.	

Oppsummering	TG-3
-Det registreres store skjevheter og deformasjoner i takkonstruksjonen. -Overflater i de lukkede skråhimlingene viser ingen synlige skadesymptomer. Videre er det usikkert om luftingen inn til loft/takkonstruksjon er tilstrekkelig ivaretatt. -Adkomsten til loftet ble ikke registrert av undertegnede på befaringsdagen, men er av eier opplyst å være etablert på nordsiden av boligen. Loftet er ikke kontrollert, og det er derfor ikke avklart eventuelle fukt- eller skadedyrforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Svekkelser eller deformasjoner i takkonstruksjonen kan tyde på redusert bæreevne og risiko for videre skade eller i verste fall konstruksjonssvikt. Konstruksjonen anbefales rehabilitert eller oppgradert for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon. Utbedringer må sees i sammenheng med taktekking og tilliggende konstruksjoner. Det er uvisst omfang av eventuelle skader og behov for utbedringer, slik at nærmere undersøkelser må foretas. Kostnadsbildet er noe usikkert. -For dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å undersøke forholdet nærmere, og eventuelt forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere risikoen for fuktskader. -Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Videre undersøkelser anbefales for å påvise/forebygge eventuelle skader.	
Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

6.10 Taktekking

TG-2



Løsnet pappskjot. Videre er løsningen ved takfoten ufagmessig.



Oversiktsbilde.

Takform	Saltak
-Taket er hovedsaklig utført med saltaksform. Et parti av taket er nokså flatt (over inngangspartiet).	
Type tekking	Papp
-Vanntett sjikt er av papp.	
Inspisert fra	Fra bakken
-Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra taket.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	Ja
Observerte avvik: Takvinkel/helling er utilstrekkelig for valgt tekkemateriale	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Observerte avvik: - Aldringslitt - Sprø papp - Mosegrodd	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Observerte avvik: Ufagmessig utførelse	



Oversiktsbilde.



Flatere parti over inngangspartiet.

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	Ja
Oppsummering	TG-2
-Takpappen er aldningsslitt, sprø og mosegrodd, og har begrenset tetthet i enkelte skjøter. -Det er registrert flere ufigmessige løsninger, blant annet mangelfull utførelse av papptekking rundt pipe uten etablert beslag, mangelfull utførelse ved takfot uten beslagløsning i kombinasjon med løs papp, samt at takvinkelen over inngangspartiet vurderes som utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale. -Alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er passert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når vanntette sjikt på tak begynner å bli eldre, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales planlegging for framtidige utbedringer eller utskifting av tekkingen som følge av alder og slitasje. -Det anbefales nærmere undersøkelser av skjøter og overganger, samt at man bør foreta tiltak for å sikre videre funksjon på tekkingen. Eventuelle utettheter kan føre til lekkasjer og fukt-/råteskader på tilliggende konstruksjoner. -Det anbefales å vurdere tiltak for bedre avrenning eller utbedring av takkonstruksjonen ved inngangspartiet for å redusere risiko for vanninntrenging. For lav takhelling kan føre til dårlig avrenning av vann og økt risiko for lekkasjer og fuktskader.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3



Rust i bjelke.



Bilde oppunder konstruksjon hvor det er mulig å komme til med kamera. Man ser blant annet avfarging av fuktpåvirkning i treverket.

Type	Trebjelkelag
Resultat skjevhetmåling	-Skjevhetene i boligen er godt synlige og merkbare. Det er ikke vurdert å være nødvendig med målinger av denne grunn.
Oppsummering	TG-3
-Kontroll av undersiden av boligen blir begrenset av tilkomstmuligheten. -Skjevheter i etasjeskiller er godt synlige og merkbare ved befaringen. Det er en del skjevsetting i konstruksjonen, med risiko for svikt og skjulte skader. -Det er en synlig stålbejelke som bærer deler eller hele gulvkonstruksjonen. Denne er registrert å ha rust av ukjent omfang. -Ved bildetaking under boligen er det registrert noe misfarging som symptom på fuktpåvirkning. Her er det ikke synlige råteskader, men det er anbefalt med nærmere undersøkelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svikt eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Dette kan medføre risiko for videre deformasjoner, sprekkdannelser eller i verste fall redusert bæreevne og konstruksjonssvikt. Det anbefales å få konstruksjonen undersøkt nærmere av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør for å avklare årsak, omfang og behov for utbedring. Eventuelle skader eller svikt bør utbedres så raskt som mulig for å forhindre videre utvikling. Skjevhetene vurderes å ha årsakssammenheng med det som er nevnt rundt grunnmur og fundamenter. Sjablongmessig estimat ses derfor i sammenheng med dette. Det anbefales å etablere mulighet for tilstrekkelig konstruksjon av hele undersiden av boligen, for å kunne avklare tilstanden på konstruksjonen. -Rust i bærende stålkonstruksjon øker risikoen for svikt, da omfanget ikke er avklart. Dette kan utvikle seg videre over tid. Foreta nærmere undersøkelser og eventuelt utbedringer av bjelken.	

Kostnadsestimat	Under 20 000
6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	
TG-3	
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Teglsteinspipe
Er teglsteinspipen helt eller delvis innkledd?	Ja
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Ja
Observerte avvik: Sotluke er plassert for nær brennbart materiale	
Oppsummering	TG-3
-Boligen har en teglsteinspipe hvor deler av pipeløpet er tildekt, ut fra krav om 4 synlige sider. -Det er registrert at sotluke er plassert for nær brennbart materiale. -Det er en sprekk i pipemuren ved sotluke. Det er en større sprekk mellom pipe og brannmur. -Vedovnen har noen rustflekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak. -Det må økes avstand til brennbart materiale ved sotluke. Årsaken til kravet er fare for spredning av brann via stråling fra sotluke. I en eventuell pipebrannsituasjon kan temperaturen i skorsteinen bli over 1000 grader. Avstandskravet er minimum 300 mm i alle retninger. -Følg med på eventuell utvikling av riss/sprekker. For å lukke avviket må sprekker/riss utbedres, da disse kan tyde på svakheter i muren. -Rust på ovn bør følges opp og utbedres. Eventuell utvikling kan føre til skader og fyringsforbud.	
Kostnadsestimat	Under 20 000
-Estimatet gjelder kontroll av forholdet. Omfang og endelig kostnad er usikker inntil nærmere undersøkelser er gjennomført.	

6.13 Kjøkken

TG-2

Beskrivelse	
Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Det er vaskekum i stål. Av utstyr er det gassutstyr i bruk i dag, herunder koketopp og kjøleskap.	
Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	Nei

Oppsummering overflater og innredning	TG-2
-Benkeplaten langs yttervegg mangler innfesting. -Det er noe variabel løsning på benkeplate ved kokeutstyret, da det står en løs benkeplate over kjøleskapet for plassering av kokeutstyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Manglende innfesting/løs benkeplate gir redusert stabilitet og funksjon, og bør utbedres for å sikre forsvarlig bruk. Det kan bli behov for ombygging av deler av innredning med tanke på hvordan kokeutstyret er plassert i dag.	

Type avtrekk	Naturlig avtrekk
-Det er naturlig ventilering med åpning av vindu.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Observerte avvik: Naturlig avtrekk utilstrekkelig løsning	

Oppsummering avtrekk	TG-2
-Kjøkkenet har kun naturlig avtrekk basert på lufting gjennom vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å se på muligheten for å etablere mekanisk/forsert avtrekk. Utilstrekkelig avtrekk fra kokesonen kan føre til dårlig fjerning av matos, fukt og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fettavleiring og risiko for kondens og skader på overflater over tid. Det finnes løsninger tilpasset solcelleanlegg.	

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Fritidsbolig: -Det er avvik i plassering/antall av vinduer opp mot byggetegningene. Dette er å betegne som søknadspliktige fasadeendringer. -Det er ingen tegninger av tilbygget. -Videre er det noen avvik i romløsningen. Det kan være foretatt søknadspliktig tiltak (bruksendring) der hvor kjøkkenet er trekt ut til ytterveggen i rom som er omsøkt som "Div". Andre endringer i romløsning vurderes foretatt innenfor boligens hoveddel uten endret bruk. -Søknadspliktige endringer mot byggemeldte tegninger kan medføre krav fra kommunen om søknad, dokumentasjon, tilbakeføring eller utbedringer. Kontakt byggesakskontoret for videre vurdering.	
Uthus: -Kommunepakken inneholder ingen tegninger for uthuset. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Kontakt byggesakskontoret for videre vurdering.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01.01.1998.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Soverommene har for lite dagslysinnslipp, mot dagens krav på 10% lysinnslipp (glassflate) av rommets gulvflate. Utilstrekkelig dagslys kan gi redusert bokvalitet og trivsel, samt gjøre rommet lite egnet til varig opphold. Dette kan også være i strid med krav til oppholdsrom. Det anbefales å øke tilgangen på dagslys, eksempelvis ved etablering av større eller flere vinduer der dette er teknisk mulig og i henhold til gjeldende krav. -Takhøyden i rommene for varig opphold, med unntak av stue måles til ca. 2,1 meter og er lavere enn anbefalte eller forskriftsmessige krav for oppholdsrom. Lav takhøyde gir redusert brukskvalitet og kan medføre at rommet ikke er godkjent for varig opphold. Dette kan påvirke verdi og bruksmulighet av arealet. Det anbefales å vurdere tiltak for å øke takhøyden der dette er praktisk gjennomførbart, alternativt å benytte rommet til formål som ikke krever godkjent takhøyde for oppholdsrom.	

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
---	---------------------------

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
-Trapp ved terrasse mangler rekkverk/håndløper. Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade. Rekkverk/håndløper må monteres iht. gjeldende sikkerhetskrav for å lukke avviket. -Rekkverket er lavere enn dagens krav på terrasse. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet iht. dagens sikkerhetskrav.	

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat. Apparatet er fra 1990.	

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år. Risikoen ved brannslukningsapparat over 10 år gammelt, er f.eks. at apparatet kan svikte i en kritisk situasjon fordi pulveret har klumpet seg, trykket har falt, eller ventiler og pakninger har morknet. Det kan føre til at apparatet ikke virker i det hele tatt, eller at det lekker ut trykk over tid. Avviket fører til økt risiko for liv og helse i en brannsituasjon.	

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
-Det er ikke etablert fastmontert eller egnet adkomst til tak/pipe for feiling og tilsyn. Krav til sikker adkomst for feier er dermed ikke ivaretatt. Manglende adkomst medfører økt risiko for fallulykker ved feiling og tilsyn. Dette kan føre til at lovpålagt feiling ikke blir gjennomført, med økt risiko for sotbrann og brannspredning. Det anbefales å etablere godkjent adkomst til tak, eksempelvis i form av fastmontert stige og eventuelt taksikring, utført i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.	

Bruk av gass

Til informasjon: Gassbeholdere må alltid stå oppreist på et stabilt underlag, lagres på et godt ventilert sted og sikres mot velting. Det er strengt forbudt å lagre propan i kjellere eller rom under terreng. Det må være god lufting der gassen skal oppbevares. Hvis det skulle bli lekkasje i gassbeholderen er det viktig at gassen kan sive vekk. Du kan oppbevare gass inne eller ute. For videre informasjon, se www.dsb.no/sikkerhverdag/gass-og-brannfarlig-vaske/

Vindu med isolerglass som kan inneholde PCB-forseglingsslim
-Det er en sannsynlighet for at vinduet med isolerglass i stua inneholder PCB i forseglingsslimet. Dette er en skadelig miljøgift. PCB ble mye brukt i perioden 1960–1980, og spesielt i norskproduserte isolerglassruter fra 1965–1975. Ved renovering skal vinduet leveres som spesialavfall. Se https://www.norskgjenvinning.no/ for mer informasjon.

6.15 Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG-2

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	Ja
-Selger har opplyst at det har vært tatt én mus i boligen siden den ble tatt i bruk. Ikke opplyst å ha vært registrert i senere år. Det ble foretatt tiltak med tetting av en inntreksvei ifølge selger.	
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	Ja
Observerte avvik: Det er registrert spor etter gnagere	
Oppsummering	TG-2
-Undertegnede registrerte muselort i oppvaskbenken samt på gulv i vask-/stellerom, noe som tyder på tidvis aktivitet av mus.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser av skadedyraktivitet. Videre bør det iverksettes profesjonell bekjempelse og utbedring av eventuelle skader, samt varig sikring mot ny inntrengning. Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader.	

6.16 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
-Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger.	
Oppsummering	TG-1
-Ventil i det ene soverommet holdes åpen av en trebit. Ellers er det ikke registrert unormale forhold. Den nevnte ventilen anbefales utbedret.	

6.17 Vvs

TG-3

	Beskrivelse
	-Det er synlige avløpsrør av plast. I vask/stellerom er det et støpejernssluk. Avløpsløsningen går ut til terreng. Boligen har ikke innlagt vann.
Er det registrert avvik?	Ja
	-Avløpsrør er eldre og har usikker fremtidig funksjon. -Støpejernssluket har betydelig rust.

Rustskade i sluk.	Oppsummering	TG-3
	-Avløpsrør er eldre og har usikker fremtidig funksjon. -Støpejernssluket har betydelig rust.	
	Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
	-Foreta nærmere undersøkelser av sluket. Ved videre nedbrytning eller lekkasjer må det påregnes utskifting. Rustskader kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjon. Det anbefales å følge med på tilstanden på plastrørene. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer. Kontakt en rørlegger for videre vurdering av nødvendige tiltak.	
	Kostnadsestimat	Under 20 000

6.18 Solceller

Beskrivelse
Det er solcelleanlegg med åpent ledningsnett. Batteripakke og regulator er plassert i stue.
-Det er kun foretatt en enkel kontroll som ikke viser unormale forhold på anlegget iht. minstekravet i forskriften til avhendingsloven (profesjonsansvaret). Det bemerkes at undertegnede ikke er fagmann på området, slik at det kan være hensiktsmessig med en kontroll av en kvalifisert fagperson. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

6.19 Uthus, byggemåte

	Beskrivelse
	Uthus oppført i én etasje over pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Etasjeskiller er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass.



Gjensidige

Egenerklæring for boligsalg

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

1320260251

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Skåret 56

Postadresse (må fylles ut)

2500, Tynset

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Åse Mehlum

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

936 66 291

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

År og måned

1969 Sommeren

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

Brukt den siste tiden gang

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

Bygd på?

4.2 Årstall

91/92

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid9.2 Årstall

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☒ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

Påle ved inngangsdør har seget.

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☒ Ja
☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Tatt en mus siden den ble oppsett

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Ble tatt et hull som ble funnet.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☒ Ja
☐ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

Bygd på kjøkken, soverom og "bod"

91/92

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært ☒ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillter brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
☐ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Olav som bygdde hytten selv og hadde selv et yrke der han bygdde hus og hytter.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angrerett

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- ☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
- ☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Skaun

Dato: 31. aug 2026

Sign: Åse Meliksen

Vedlegg 1: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 1



Vedlegg 2: Tilleggs kommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Vedlegg 2





Attestert kopi av dok.nr. 1972/4823/16
Attestingstidspunkt 2026-07-07 10:06

Side 1 av 2

DAGBOKNR. 4823 1972 7/1
NORD-ØSTERDAL SORENSKRIVEREMBETE

Til innhefting i panteboka.

Skjøte. kons. 1/2-71

Undertegnede **HARALD JACOBSEN**
BUBAKK født **20/2 -98**
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til **OLAV EILUND**
adr. **SKAUN** født **12/12 1906**
(Datum og årstall)

min/vår eiendom **FJELLTUN**
g.nr. **146** br.nr. **19** av skyld mk. i **TYNSET** herred¹⁾ (146/19)
matr.nr. i)
for en kjøpesum stor kr. **1000,- ett-tusen kroner**
som er avgjort på omforenet måte.

Med eiendommen følger rett til å nytte allerede eksisterende
vei over selgerens eiendom frem til Fjelltn, og videre
rett til å hentevann, evt. legge vannledning på selgerens
grunn og frem til eiendommen.
Hjemmelsinnehaveren av Fjelltn har også rett til anvist
parkeringsplass på overdragerens eiendom i den utstrekning
det ikke er bilvei frem til egen eiendom.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt
fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett: Ben & Stenroen & Oslo 11-69



Attestert kopi av dok.nr. 1972/4823/16
Attestingstidspunkt 2026-07-07 10:06

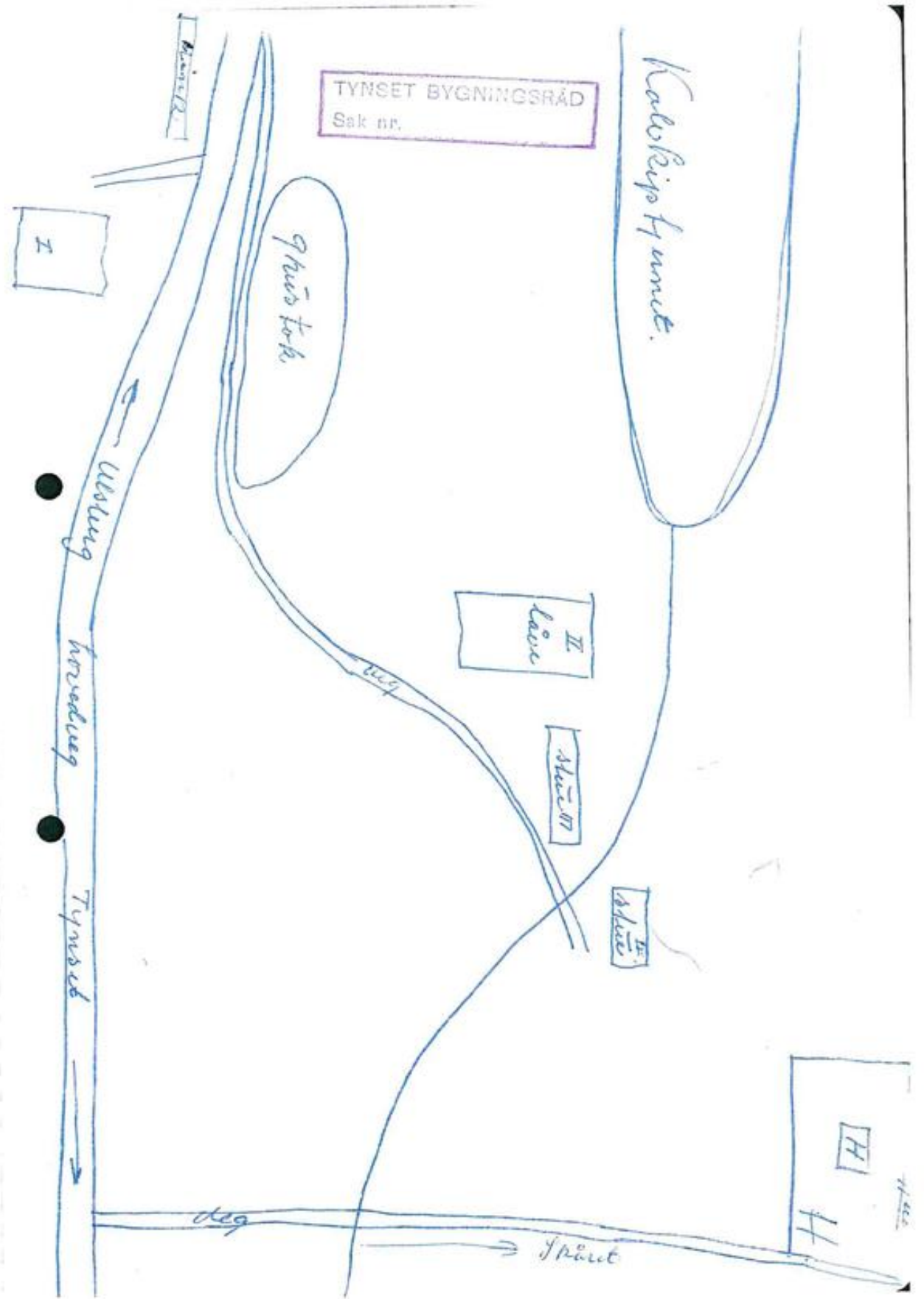
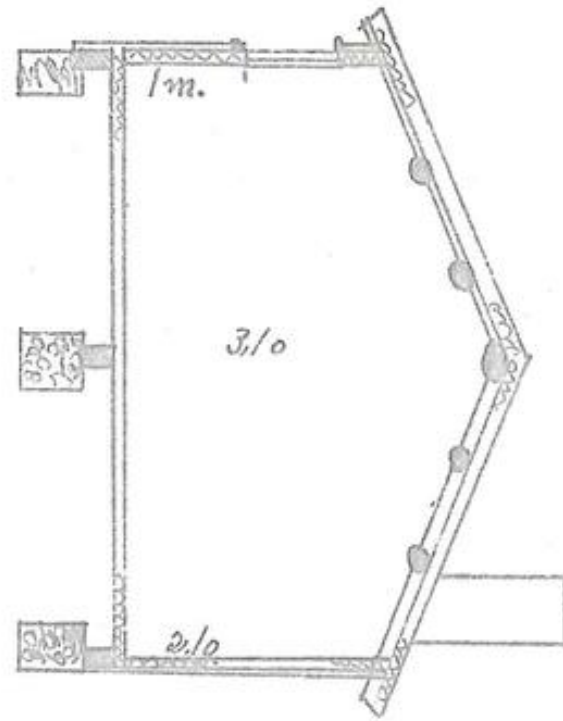
Side 2 av 2

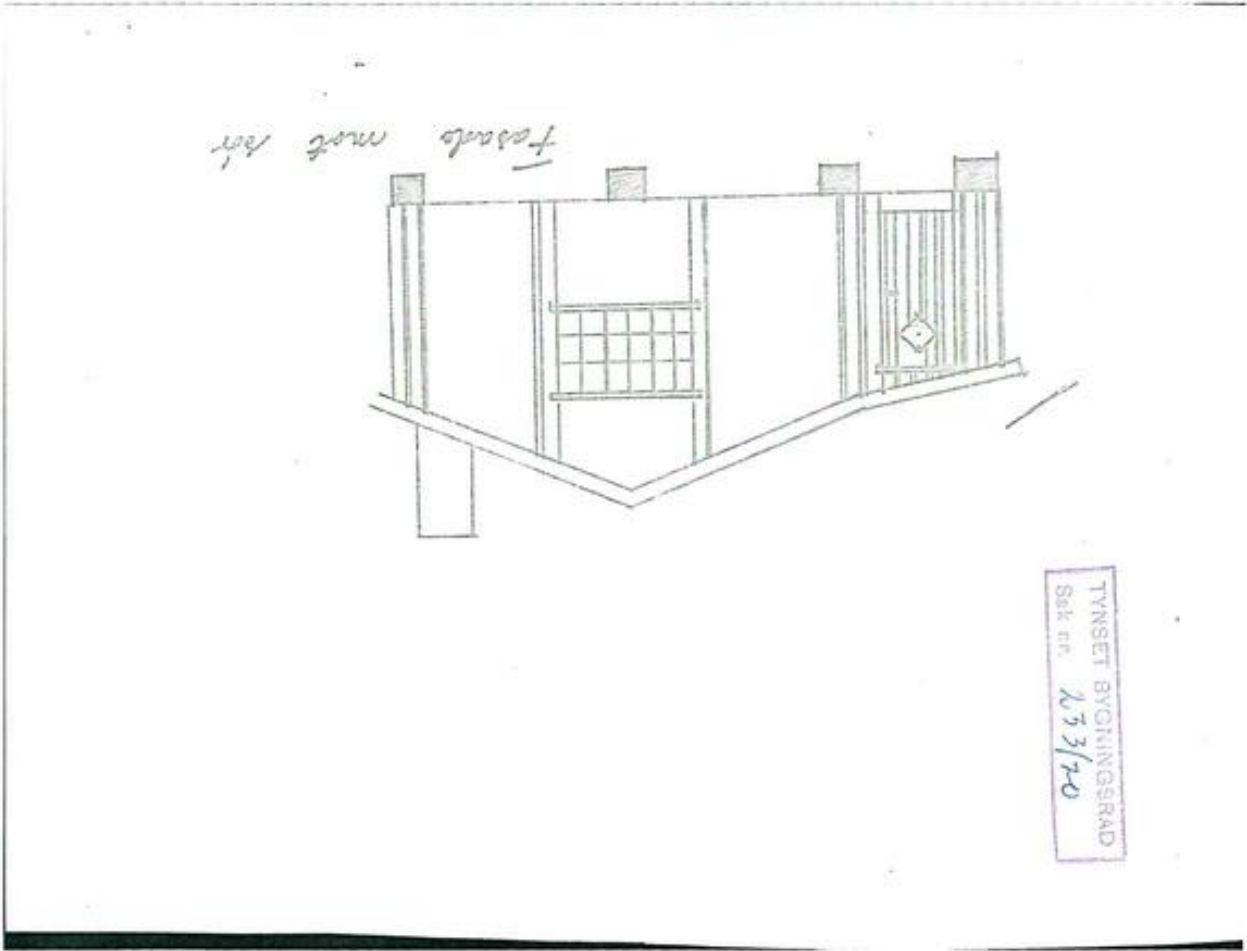
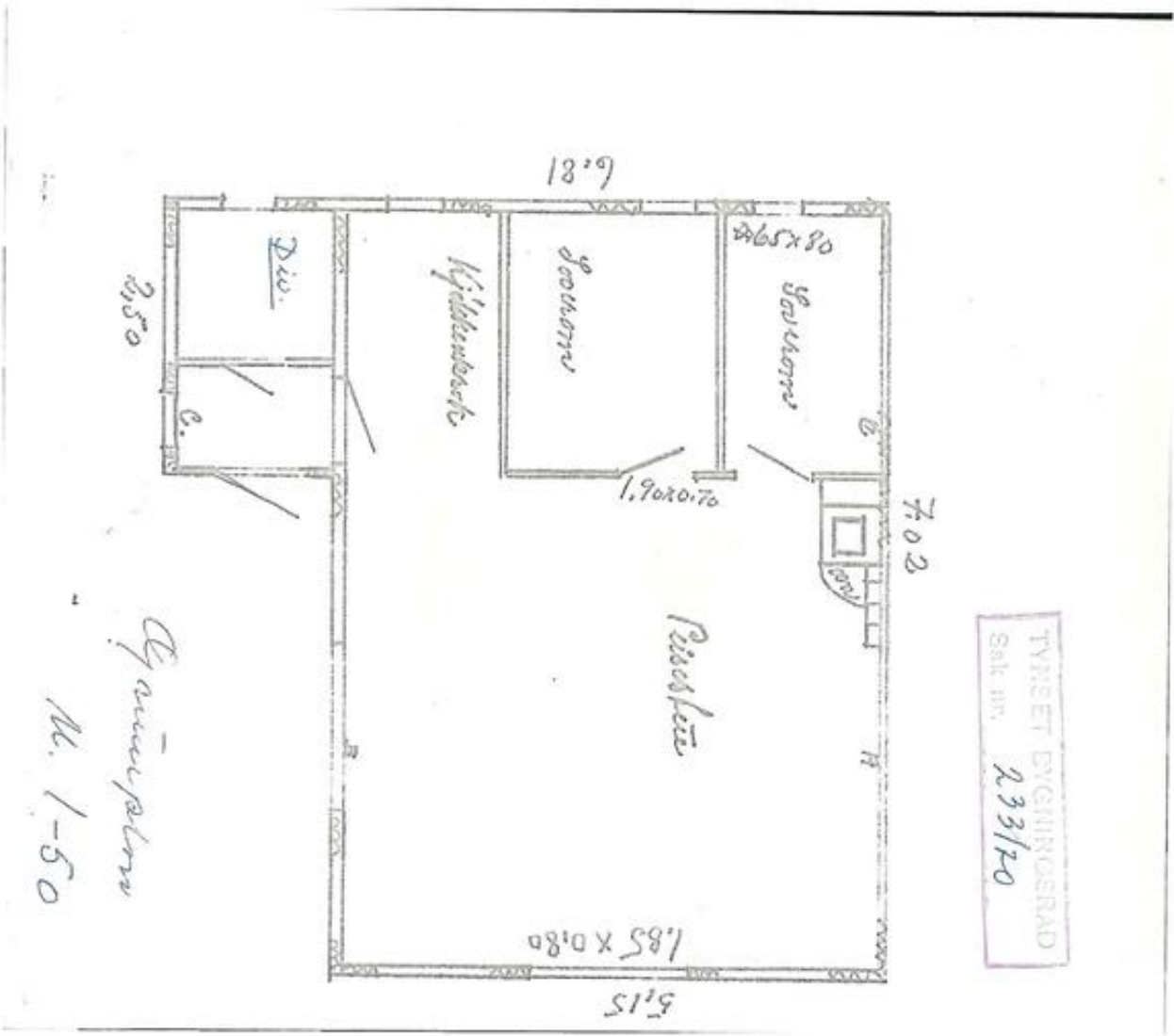
Bubakk den **6. juli 1972**
Harald Jacobsen
(Utsederens underskrift)

Vil jeg bekrefter herved at **Harald Jacobsen**
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriveren er over
20 år. **Jon Kvade** **Jenny Turid Lunden**
(Attesten undertegnes, enten av to vitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)
(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.
Bubakk den **28. juli.**

Til vitnerlighet for ektefelles underskrift: **Anna Jacobsen**
(Utsederens ektefelle)
1. **Jon Kvade** Underskrift i vårt nærvær og alder over
2. **Jenny Turid Lunden** 20 år bekreftees.
¹⁾ Det som ikke passer strykes.



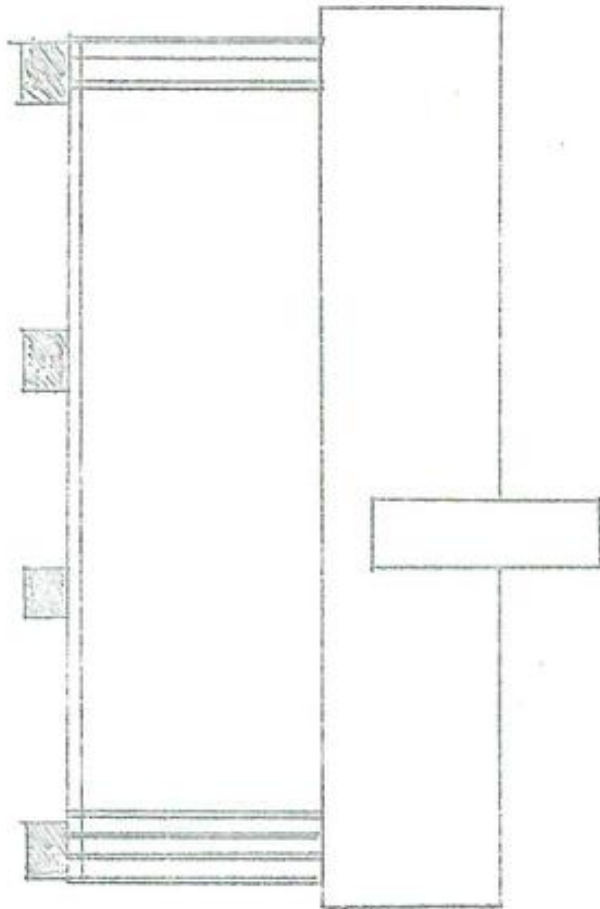


fasade mot vest.

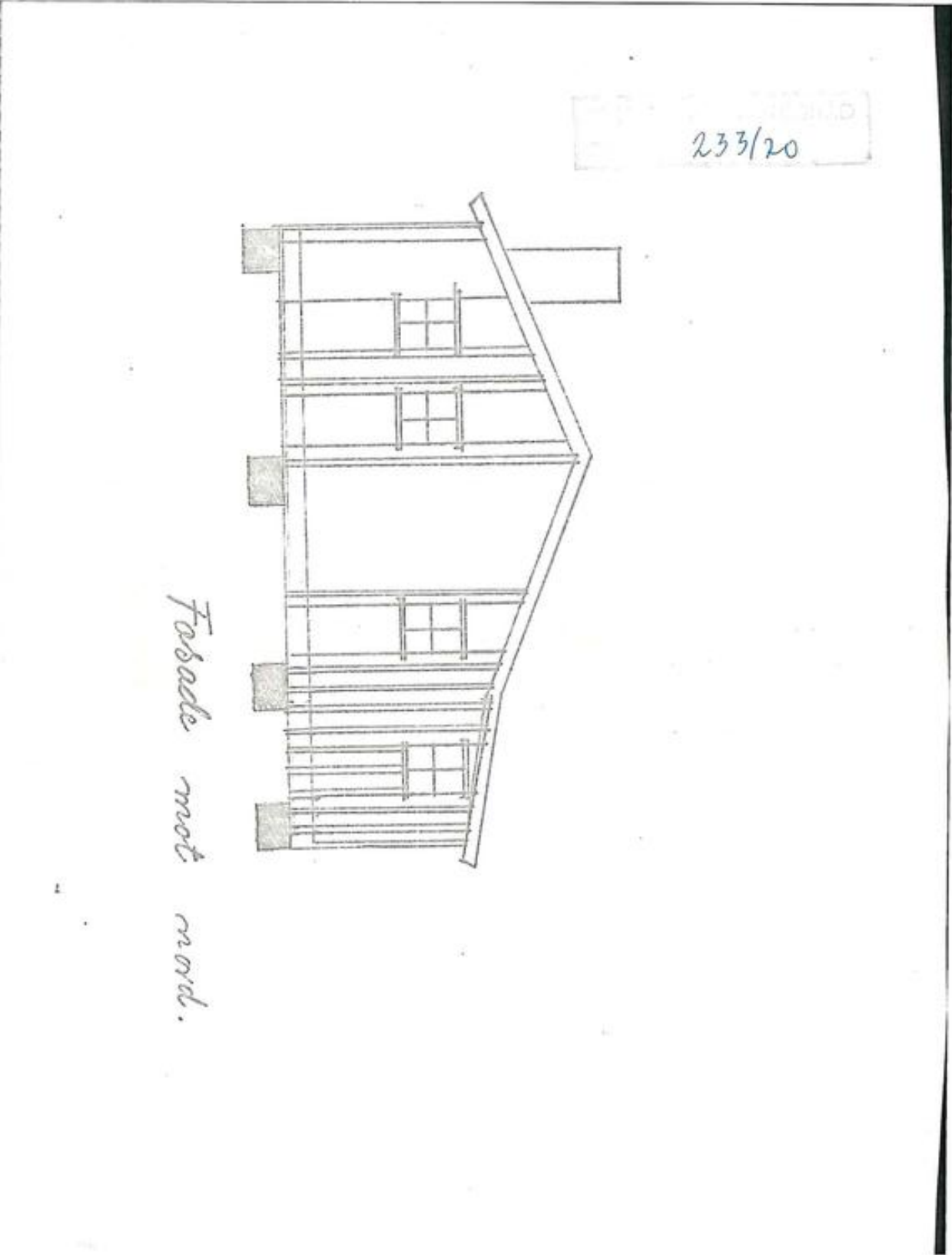


TYNSET BYGNINGSRÅD
Sak nr. 233/20

fasade mot øst.



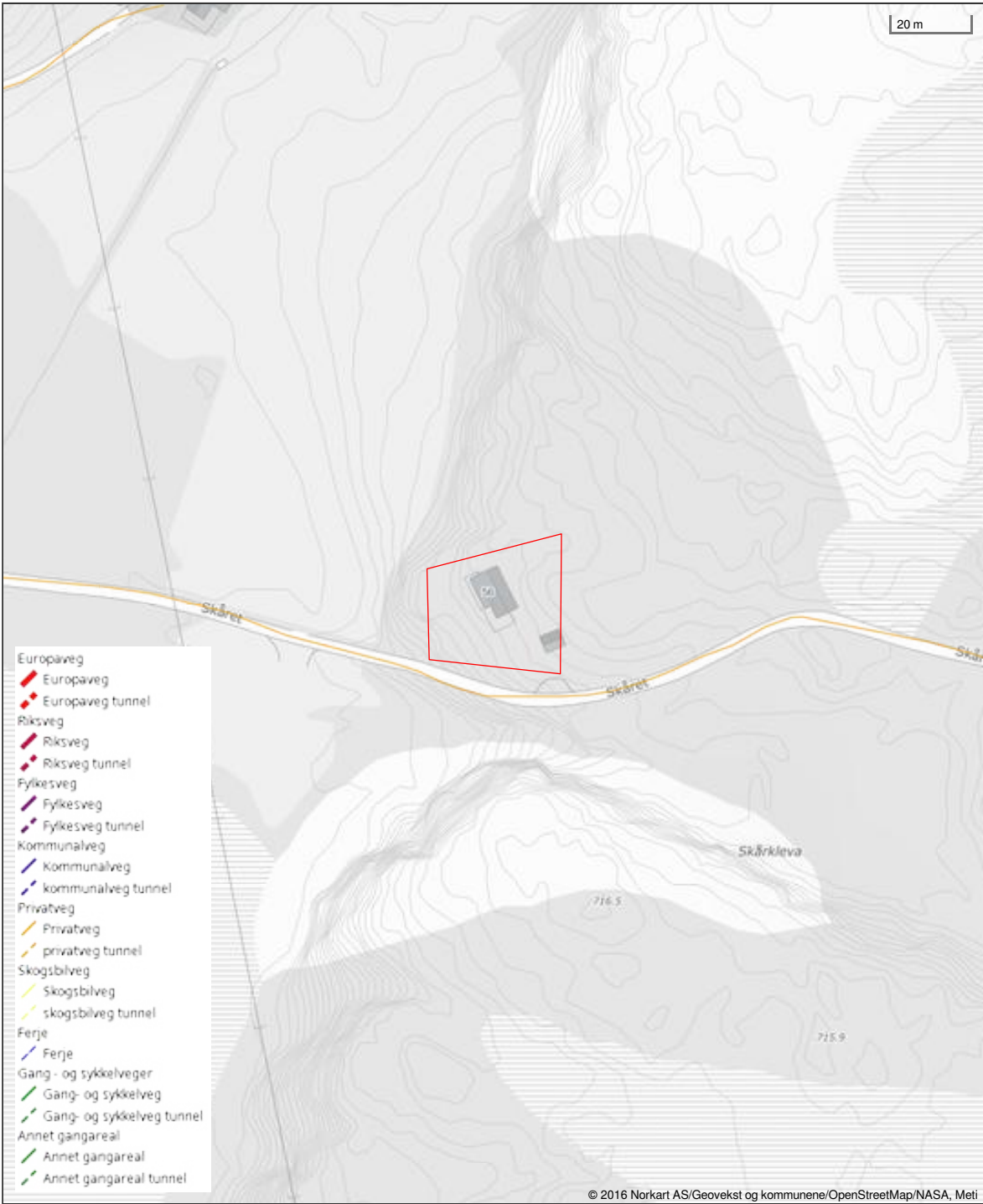
TYNSET BYGNINGSRÅD
Sak nr. 233/20



Utskriftsdato: 07.07.2026



Vegstatuskart for eiendom 3427 - 146/19//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tynset 15. oktober 1970.

Herr.
Olav Mehlum,
7360- Skaun.

Møte i Tynset byggingråd 13. oktober 1970.

SAK NR. 233/70.

BYGGEELDING HYTTE U. GNR. 146/1. OLAV MEHLUM.

Denne ble behandlet av byggingrådet i sak 217/70
hvor den ble utsatt på grunn av dårlige tegninger.
Nye tegninger foreligger nå.

VEDTAK: Byggeplanen godkjennes under følgende for-
utsetninger:

1. Helserådet og kom. ing. skal godkjenne de sanitære
forhold på stedet.
2. Hjemmels,- adkomst og naboforhold er i orden.
3. Byggingssjefen skal utstikke hytta i marken.
4. For øvrig må gjeldene lover og forskrifter overholdes.

Vedlegg: 1 sett dokm. i retur.

Gjenpart sendt:

Helserådet,

Harald Jakobsen, som meddeles at det ikke blir tillatt
flere hyttebygg på eiendommen 146/1 for disposisjons-
plan foreligger i godkjent form.

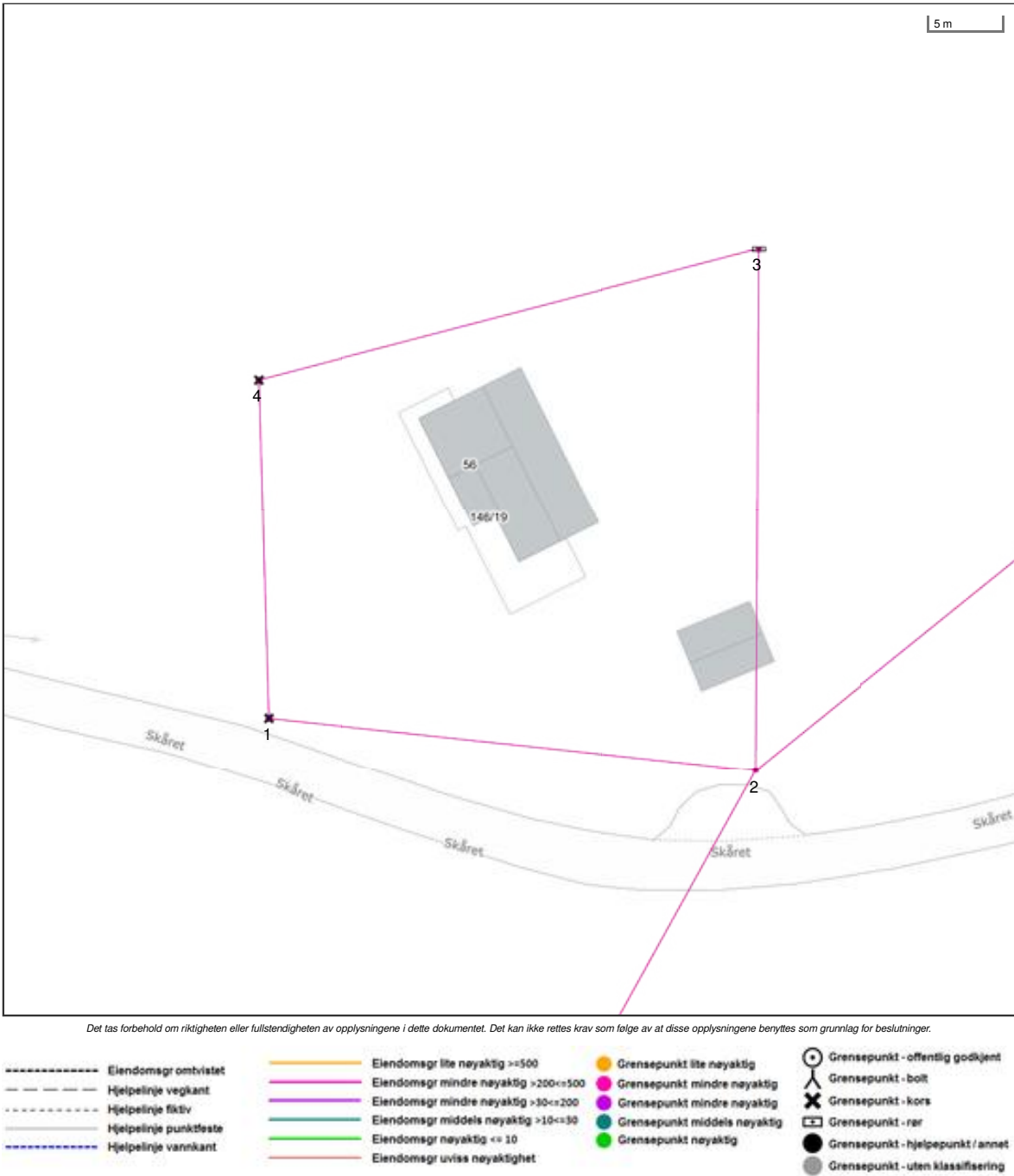
Vedlagt følger Fylkesmannens "Retningslinjer for utar-
beidelse av disposisjonsplaner".

Rett utskrift

Erling Haverresten

Eiendomskart for eiendom 3427 - 146/19//

Utskriftsdato: 07.07.2026



Areal og koordinater for eiendommen

Areal	987,20 m²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6925397,82	Øst	572616,17	
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6925386,58	572597,61	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	23,05	
2	6925383,72	572630,92	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	33,43	
3	6925419,25	572630,36	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Stein eller røys (55)	35,53	
4	6925409,6	572596,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	35,28	

2. KOMMUNEDPLAN
KVIKNESKOGEN

Mål:

- Kvikneskogen skal være et satsingsområde for fritidsbebyggelse.
- Utviklingen skal skje på en slik måte at det kommer hele lokalsamfunnet til gode.
- For å sikre kvalitetene i området, skal de miljømessige konsekvensene gis betydelig vekt.

2.1 Status kommunedplan 1995

I tidligere arealplan for Kvikneskogen er det registrert i alt 12 regulerte hytteområder. I tillegg er det 3 områder hvor det ikke er still krav om detaljregulering. Hytteområdene omfatter totalt 193 godkjente tomter, av disse er 41 tomter ennå ikke fradelt og bebygd.

Tabellen nedenfor viser en oversikt over disse områdene:

FELT	OMRÅDE	Tot. antall tomter	Ledige av tot. Antall
H11	Støen/ Estensmo	59	6
H12	Orkelkroken	11	0
H13	Støen/ Naeverdal (uregulert)	6	6
H14	G. Støen (uregulert)	3	3
H20A	Nytrøa A	9	0
H20B	Nytrøa B	7	0
H21	Nytrøa fritid.omr	20	8
H22	Nesodden	6	5
H23	Gløta	6	3
H24	Søndre Stubsjøen	17	0
H25	Gammelbuenga	5	4
H26	Tørresvangen	10	0
H28	Bubakken	23	0
H29	Kvernbekklia	7	2
H27	v/ Moengården (uregulert)	4	4
SUM		193	41

2.2 Lokal medvirkning

Innspillene fra ideleguaden kan oppsummeres til følgende hovedpunkter:

- Alle gruppene var enige om at samarbeid /samtid og organisering var meget viktig for å skape et godt bo og byggemiljø, for å komme videre
- Det er et ønske å utvikle Kvikneskogen til et område for fritidsbebyggelse, men dette må ikke skje på bekostning av de fastboende.



Orkla renner gjennom Støen/ Estensmo hyttefelt.

2.3 Planforslaget, endringer 2001

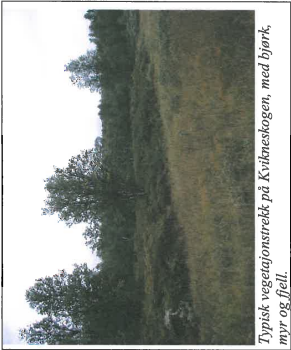
Delplanområdet er blitt vesentlig utvidet og det er derfor delt inn i egne kartblad for:

- Kvikneskogen Sør
- Kvikneskogen Midt
- Kvikneskogen Nord

De viktigste endringene innenfor hvert kartblad er tatt med nedenfor, se for øvrig plankartet.

- Kvikneskogen Sør (Stubsjøen)**
 - ✓ Disposisjonsplan nr. 5 for Nytrøa fritidsområde går ut. Området legges ut som LNF- område med tillatt spredt hyttefelt
 - ✓ Disposisjonsplan nr. 9 for Nesodden hytteområde går ut. Områdene legges ut som LNF område med tillatt spredt hyttefelt
 - ✓ Disposisjonsplan nr. 6 for Nytrøa hyttefelt A og B går ut. Opprinnelig området utvides og legges ut som byggeområde, med krav om utarbeidelse av reguleringsplan, Ha201.
 - ✓ Innenfor Sndre Stubsjøen hytteområde (reguleringsplan nr. 57) utvides byggeområdet for fritidsbebyggelse, Ha203. Det stilles krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan.
 - ✓ Bebyggelsesplan nr. 10 for Gammelbuenga hyttefelt oppheves. Hensikten er å få åpne området mot Stubsjøen. Området bakentfor, legges ut som framtidig byggeområde for fritidsbebyggelse, Hø204. Det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan nr. 27)
 - ✓ Innenfor Tørresvangen (reguleringsplan nr. 27) utvides byggeområdet for fritidsbebyggelse, Ha 205. Det stilles krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan.
 - ✓ LNF n- område er inntatt med bakgrunn i viltkart m.m.
 - ✓ Området Nytrøa er regulert til annet byggeområde, område for campinglass.
- Kvikneskogen Midt (Bubakken)**
 - ✓ Disposisjonsplanen nr. 12 for Bubakken oppheves. Området legges ut som LNF SB- område (SBH203). Det tillates ingen nye hytter.
 - ✓ Område ved Moengårdene (Ha206) legges ut som framtidig byggeområde for fritidsbebyggelse med krav om at det utarbeides reguleringsplan.
 - ✓ LNF n- område er inntatt med bakgrunn i viltkart m.m.
- Kvikneskogen Nord (Støen/ Estensmo)**
 - ✓ LNF n- område er inntatt med bakgrunn i viltkart m.m.
 - ✓ Innenfor Støen/ Estensmo hytteområde (reguleringsplan nr. 30A) fortettes

byggeområdet for fritidsbebyggelse, Ha208. Det stilles krav om ny reguleringsplan.



Typisk vegetasjonstred på Kvikneskogen, med bjørk, myr og fjell.

Tabellen nedenfor viser framtidig situasjon over hyttefelt på Kvikneskogen:

FELT NR.	HYTTEFELT	Tomter totalt	Ledige totalt
Ha 201	Nytrøa	23	7
Ha 202	Gløta	6	3
Ha 203	Søndre Stubsjøen	24	7
Hb 204	Stølan	21	21
Ha 205	Tørresvangen	19	9
Ha 206	Moen	20	20
Ha 207	Kvernbekklia	7	2
Ha 208	Støen/ Estensmo	65	12
Ha 209	Orkelkroken	11	0
SUM		196	81

Tabellen nedenfor viser framtidig situasjon over Spredte hytteomter på Kvikneskogen:

FELT NR.	HYTTEFELT	Tomter totalt	Ledige totalt
SB H201	Nytrøa fritid.omr	20	8
SB H202	Nesodden	6	5
SB H203	Bubakken	23	0
SUM		49	13

Det er i alt ca 94 tomter totalt på Kvikneskogen som er ledige for salg i neste 4 års periode.

2.4 Fritidsbebyggelse

Hovedvekt av innspillene baseres på utbygging av hytteområder.

Retningslinjene om hyttebygging, vedtatt av kommunestyret i 1998 legger føringer på hvordan dette skal foregå. Komiteen har lagt vekt på å etterkomme retningslinjene.

Dette har ført til et visst press fra komiteen for å etablere et samarbeid i form av grunneierlag/utmarksag.

Hensikten er at det skal gå en bestemt andel tilbake til lokalsamfunnet. I tillegg skal de som stiller med frområde også få et utbytte.

2.5 Spredt boligbygging

Muligheter for spredt boligbygging er vurdert, og vi finner Kvikneskogen som et vanskelig område særlig p.g.a. tilknytning til Rv 3. Samtidig har ikke området noen typisk bygd som kan utvikles. Det er heller ikke kommet noen innspill fra lokalbefolkningen som tyder på at det er nødvendig med områder for spredt boligbygging. Eventuelle søknader om boligtomt sees derfor som dispensasjonssøknader.

2.6 Delplankart og tegnforklaring

På de neste sidene er delplankartet for Kvikneskogen, kartblad Kvikneskogen sør, midt og nord inntatt. Dette kartet er juridisk bindende.

En generell tegnforklaring er inntatt under hovedplanområdet.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

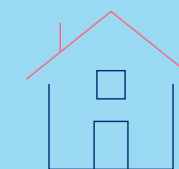
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeulingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Skåret 56, 2500 TYNSET. Gnr. 146, bnr. 19, i Tynset kommune, oppdragsnr.: 1320260251
Megler: Andreas Eidsli Liland, mobil: 97949932, e-post: ae@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Andreas Eidsli Liland

Eiendomsmegler
979 49 932
ae@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no